



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915565158

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 169 918	33 129 918
Sum inntekter		27 169 918	33 129 918
Kostnader			
Lønnskostnad		254 443	241 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		7 283 282	6 188 770
Sum kostnader		7 552 243	6 445 180
Driftsresultat		19 617 675	26 684 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 218	19 559
Sum finansinntekter		89 218	19 559
Annen finanskostnad		7 973 483	8 991 918
Sum finanskostnader		7 973 483	8 991 918
Netto finans		-7 884 265	-8 972 359
Resultat før skattekostnad		11 733 410	17 712 379
Årsresultat		11 733 410	17 712 379
Totalresultat		11 733 410	17 712 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 733 410	17 712 379
Sum overføringer og disponeringer		11 733 410	17 712 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 809 566	638 787 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 419	16 937
Sum varige driftsmidler		638 811 985	638 804 835
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		147 128	134 657
Sum finansielle anleggsmidler		147 128	134 657
Sum anleggsmidler		638 959 112	638 939 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 117	
Andre fordringer		321 700	533 386
Sum fordringer		323 817	533 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 406	984 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 406	984 715
Sum omløpsmidler		1 891 223	1 518 101
SUM EIENDELER		640 850 335	640 457 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		720 000	720 000
Sum innskutt egenkapital		720 000	720 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 847 282	162 113 871
Sum opptjent egenkapital		173 847 282	162 113 871
Sum egenkapital		174 567 282	162 833 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 766 124	157 980 095
Øvrig langsiktig gjeld		319 331 072	319 322 180
Sum annen langsiktig gjeld		466 097 196	477 302 275
Sum langsiktig gjeld		466 097 196	477 302 275
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 325	47 049
Leverandørgjeld		130 337	274 060
Annen kortsiktig gjeld		16 195	
Sum kortsiktig gjeld		185 857	321 109
Sum gjeld		466 283 053	477 623 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 850 335	640 457 256



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349672

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 915 565 158
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 169 918	33 129 918
Sum inntekter		27 169 918	33 129 918
Kostnader			
Lønnskostnad		254 443	241 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 518	14 518
Annen driftskostnad		7 283 282	6 188 770
Sum kostnader		7 552 243	6 445 180
Driftsresultat		19 617 675	26 684 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 218	19 559
Sum finansinntekter		89 218	19 559
Annen finanskostnad		7 973 483	8 991 918
Sum finanskostnader		7 973 483	8 991 918
Netto finans		-7 884 265	-8 972 359
Resultat før skattekostnad		11 733 410	17 712 379
Årsresultat		11 733 410	17 712 379
Totalresultat		11 733 410	17 712 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 733 410	17 712 379
Sum overføringer og disponeringer		11 733 410	17 712 379



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		638 809 566	638 787 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 419	16 937
Sum varige driftsmidler		638 811 985	638 804 835
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		147 128	134 657
Sum finansielle anleggsmidler		147 128	134 657
Sum anleggsmidler		638 959 112	638 939 492
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 117	
Andre fordringer		321 700	533 386
Sum fordringer		323 817	533 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 406	984 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 406	984 715
Sum omløpsmidler		1 891 223	1 518 101
SUM EIENDELER		640 850 335	640 457 593

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	720 000	720 000
Sum innskutt egenkapital	720 000	720 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	173 847 282	162 113 871
Sum opptjent egenkapital	173 847 282	162 113 871
Sum egenkapital	174 567 282	162 833 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	146 766 124	157 980 095
Øvrig langsiktig gjeld	319 331 072	319 322 180
Sum annen langsiktig gjeld	466 097 196	477 302 275
Sum langsiktig gjeld	466 097 196	477 302 275
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 325	47 049
Leverandørgjeld	130 337	274 060
Annen kortsiktig gjeld	16 195	
Sum kortsiktig gjeld	185 857	321 109
Sum gjeld	466 283 053	477 623 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	640 850 335	640 457 256



Organisasjonsnr: 915 565 158
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 697

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Lillestrøm Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 697 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 234 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Dale
- Stig Nikolaisen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Pedersen
- Knut-Helge Eikrem

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Per Christian Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lasse Mørkhagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Dale



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra april 2025 til årets generalforsamling avholdt 11 ordinære styremøter, i tillegg til et budsjettmøte i oktober 2025 og et regnskapsmøte i februar 2026. Mellom møtene har styrets medlemmer hatt jevnlig digital kontakt via e-post, SMS og telefon, noe som har bidratt til god informasjonsflyt og effektiv oppfølging av saker.

For å sikre et smidig og effektivt styrearbeid har arbeidsoppgavene vært tydelig fordelt mellom medlemmene, og styremøtene har fungert som arenaer for informasjonsdeling og oppfølging av saker.

Ved konstitueringen ble Glenn Rimmereide valgt til styreleder, og Lasse Mørkhagen til nestleder. Elin Dale fortsetter sin periode som styremedlem.

Ole-Erik fortsatte som styremedlem, mens Julie Sara Strømsborg kom inn som nytt styremedlem. Skjalg Frode Nakkim og Knut-Helge Eikrem ble valgt som varamedlemmer.

Varamedlemmer har deltatt fast på styremøtene, noe som har gitt dem verdifull innsikt og styrket arbeidet i styret.

I oktober valgte Ole-Erik Hedenstad å trekke seg fra styret av helsemessige årsaker, og i november gjorde Skjalg Frode Nakkim det samme. Til tross for disse endringene har styret opprettholdt beslutningsdyktighet og fordelt arbeidsoppgavene på de gjenværende medlemmene, slik at styrets arbeid har kunnet fortsette frem til neste generalforsamling.

Vi gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling oktober 2025 pga. bytte av revisor. PWC som vi brukte tidligere skilte ut revisjonen til nytt selskap.

Gjennom året har styret mottatt mange henvendelser fra andelseierne, både via Vibbo, e-post og andre kanaler. Vi setter pris på det store engasjementet, og spesielt merker vi at mange benytter Vibbo for å ta kontakt med styret.

I løpet av 2025 har styret behandlet tre forsikringssaker, hvor alle gjaldt vannskader. Ytterligere informasjon om disse sakene finnes i eget avsnitt.

Delegasjon

Godkjenning av nye andelseiere og godkjenning av bruksoverlating (utleie) er delegert til styreleder. I saker hvor styreleder er i tvil eller hvor et avslag er aktuelt, legges saken fram for styret.

Kommunikasjon og bomiljø

De siste to årene har styret hatt som et tydelig strategisk mål å styrke bomiljøet i borettslaget. Vi opplever at dette har gitt gode resultater, spesielt gjennom en mer åpen og forbedret dialog mellom beboere og styret. Styret setter pris på alle tilbakemeldinger – også kritiske – men forventer at kommunikasjonen foregår på en saklig og konstruktiv måte.

Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2025 gjentatt budskapet om at styret kontaktes via vibbo.no eller ved å skrive e-post til styret. Styret er fornøyd med at dette fungerer bra, og spesielt det at antall henvendelser på Vibbo er stor.

Styret har i løpet av 2025 videreutviklet Vibbo-plattformen ved å legge til nye relevante temaer og oppdatere innhold som tidligere var utdatert. Vi ser fortsatt et behov for å supplere med flere temaer, og dette vil bli prioritert i 2026.



Det er et klart mål for styret å sikre god og jevnlig informasjonsflyt til alle beboere. Gjennom året har vi informert om viktige saker både via infoskriv, men fortrinnsvis på Vibbo. Informasjon som er gitt gjelder bl.a. om dekking av heiskupeer ved til- og fraflytting, bestilling av nøkler og brikker og praktiske råd ang kasting av fett for å spare avløpet. I tillegg info av ventilasjonen.

Styret tok kontakt med alle borettslag på sydsiden av stasjonen for å få en enhetlig innsigelse mot trafikksituasjonen i området. Innsigelsen er levert til kommunen etter at det ble bestemt i kommunestyret at trafikksituasjonen rundt togstasjonen skal endres.

Økonomi

Økonomien i borettslaget har hatt en positiv utvikling i 2025.

Likviditeten vil bli styrket etter at vi overførte faktureringen av varme og varmt tappevann til Lyse. Tidligere ble dette fakturert a-konto gjennom OBOS, noe som ofte førte til utfordringer ved årsoppgjøret. Endringen vil bidra til en mer forutsigbar og stabil økonomisk situasjon for borettslaget.

Borettslaget mottok en kreditering på NOK 973 690,- etter at det var innkrevd for mye eiendomsskatt fra Lillestrøm kommune i perioden 2021-2024.

Styret besluttet at tilbakebetalingen skulle fordeles til andelseierne etter samme brøk som den opprinnelige innbetalingen.

Denne prosessen innebar en omfattende gjennomgang for vår forretningsfører OBOS, spesielt fordi det har vært flere eierskifter i perioden. For beboere som har vært boende siden 2021, var fordelingen relativt enkel, mens det for de som har flyttet inn eller ut ble noe mer komplisert. Det ble besluttet at beste måte å gjøre dette på uten at man måtte hente inn samtykker og konto nr. fra alle tidligere beboere at det skulle krediteres via fellesutgiftene.

Styret erkjenner at kommunikasjonen fra OBOS kunne vært tydeligere overfor den enkelte andelseier, særlig i tilfeller der tilbakebetalingen oversteg den månedlige felleskostnaden. Der resterende beløp ble utbetalt påfølgende måned. Alle nåværende beboere har fått utbetalt det de har krav på.

Det gjenstår fortsatt enkelte tidligere andelseiere som ikke har tatt kontakt for utbetaling. Resterende midler er satt på en egen konto, og vil tilfalle borettslaget etter at foreldelsesfristen for utbetaling er utløpt.

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på NOK 2 257 067,-. Dette tallet er justert for ekstraordinære innbetalinger knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). For ytterligere detaljer vises det til det fullstendige regnskapet for 2025.

Felleskostnadene ble justert opp med 4,3 % fra 1. august 2025, i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

I januar 2026 ble det foretatt en ytterligere økning på 6 %, hovedsakelig som følge av høyere kommunale avgifter, som i snitt har steget med 22 %.

Styret ønsker å sikre en solid økonomi i borettslaget, med tanke på fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.

Styret har ansvar for at borettslaget har en bærekraftig økonomi. Det er derfor viktig å ha disponible midler og en buffer til fremtidige behov. Å budsjettere med null i resultat ville vært uansvarlig, da dette ikke gir rom for uforutsette utgifter eller nødvendig vedlikehold.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er HMS ansvarlig og et styremedlem (Lasse Mørkhagen) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i juli 2025. Nyhetssaken presiserer styrets og



den enkelte beboers ansvar, og viser til «HMS brev til beboerne» og «Sjekkliste for egenkontroll» for nærmere informasjon.

På styremøtet i oktober 2025 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2025 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 9/12-2025. Borettslaget har fra starten hatt avtale med EDA Elektro Data Romerike AS om Brann og nødlyskontroll, og EDA var derfor involvert i gjennomføringen av brannøvelsen.

Styret har oppfylt plikten når det gjelder kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder samt fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkelanlegg.

Det er gått jevnlig kontroll runder i nødtrapper for å sjekke at disse er frie for hinder og at lys virker som det skal.

Det var årlig kontroll av røyk-luker i desember og ble utført av Everlite.

Vi fikk rapport av BTA Elektro om at hovedtale måtte rengjøres i 2024. Dette ble utført i april 2025. av Miljøsikring.

Det ble oppdaget av BTA Elektro at flere steder der de har utført arbeid i borettslaget ville ikke Jordfeilautomater slå ut ved test. Styret og BTA Elektro gikk i dialog med leverandør og kom til enighet om at alle JFA i leiligheter og fellesarealer skulle byttes på bekostning av leverandør. Dette ble utført av BTA Elektro i september 2025

Forsikringssaker

Status for 2025 er at styret i inneværende periode har håndtert tre skadesaker: To av sakene gjelder vannlekkasjer, mens én sak omhandler tett avløp. Styret har fulgt opp hver enkelt sak i henhold til borettslagets rutiner, og nødvendige tiltak er gjennomført for å begrense skadeomfanget.

I T-12 korridor 2. etg. ble det oppdaget en vannlekkasje i sjakt i overgang fra sprinkel til badekabin. Det var en drypplekkasje som har pågått over tid. Det ble påvist muggsopp i sjakten og det krevde at isolasjon og gipsplater ble byttet. Brannskille mot garasjeplan måtte også åpnes og lukkes. Snekker og malerarbeider ferdig utført.

I leilighet L-2017 oppsto det en vannlekkasje fra avløpet, hvor vannet rant over fra oppvaskkummen og ut på gulvet. Årsaken viste seg å være et tett nedløp fra kjøkkenvasken, fire meter under leiligheten, grunnet oppsamlet fett. Problemet ble løst ved høytrykksspyling av røret. Som følge av skaden måtte både gulv og kjøkkenbenk skiftes ut.

I leilighet L-8002 ble det registrert inntrenging av vann gjennom taket. Undersøkelser viste at årsaken var et ubrukt pipeløp, hvor regnvann trengte inn ved spesielle værforhold og rant ned i leiligheten. Problemet er nå utbedret av blikkenslager, og etterarbeid med sparkling og maling av taket er gjennomført.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12 har i flere år vist seg å være ustabil. Antallet klager på dårlig ventilasjon økte i perioden desember 2022 og januar 2023 da det var kaldt vær ute. På den bakgrunn tok styret de gjentatte reklamasjonene opp med OBOS og GK i desember 2022 som en egen samlet reklamasjonssak.

I skrivende stund er ventilasjonen fortsatt en reklamasjons/garanti-sak og altså ikke avsluttet. Siden dette er en reklamasjonssak som pågår, har borettslaget ikke hatt kostnader ifm. arbeidet med å utbedre anlegget. Utbedring av ventilasjonen har mesteparten av tiden vært knyttet til feil og mangler når det er minusgrader ute.



Vi har ikke hatt driftsstans på anlegget pga. kuldegrader i vinter, så det kan se ut som de utfordringer som vi har hatt kanskje endelig er over.

Etter at OPTICE gjennomførte rengjøring av ventilasjonsanlegget, ble det foretatt innregulering, og kontrollmålinger ble utført høsten 2025 der det tidligere var rapportert avvik. Ventilasjonsanlegget er nå friskmeldt, og alle leiligheter i Tærudgata 12 har korrekt luftmengde.

Vi ber derfor om at beboerne ikke justerer eller skruer på ventilene. Vi anbefaler å rengjøre ventilen 2 ganger i året og det er en beskrivelse av dette på Vibbo.

Vedlikehold

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i juni med meget bra oppmøte.

Styret har kommet langt med en vedlikeholdsplan. Det står igjen litt prising på kostnader lengre frem i tid slik at vi kan sette dette inn i et styringsdokument.

Det er gledelig at vi kan begynne å hente inn tjenester fra håndverkere til å utføre vedlikehold med kontroll på kostnader. Vi har i perioden mellom GF 2025 til GF 2026 utført noen kostnadsparende tiltak samt nødvendig vedlikehold.

- Senket temperatur på mesanin til 14 grader.
- Norgespris på fjernvarme.
- Norgespris på felles strøm.
- Alle lamper i korridorer er byttet.
- Inngangsparti i K-4 og K-6 er pusset opp. Fuget overgang gulv vegg
- Maling i plan 2 korridor K-4 og K-6
- T-12 A er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg
- T-12 B er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg. Fjernet sprekker i korridor i flere etg og i trappeløp 3. etg.
- Rengjøring av hovedtavle.
- Bytte av alle JFA i leiligheter og i fellesområde.
- Bytte av heismotor i K-6
- Bytte av føringskabler i Heis T-12 B
- Bur ved nødutgang fra mesanin i garasje for å hindre opphold av uvedkommende personer.
- Radom målinger i alle leiligheter på plan 2.

Sameiet og borettslaget - drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Portalen borettslag er med i sameiet Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie (ES). Sameiet omfatter garasjeanlegget og annet fellesareal. Portalen borettslag eier 36%, kontordelen 61% og næringsdelen (forretningsarealer på bakkeplan) 3%. Kontordelen og næringsdelen forvaltes av Arctic Business Management AS. Borettslaget har tre medlemmer i sameiets styre.

Arctic Business Management og Aimo Park Norway har avtale om gjesteparkering i kontordelen av garasjeanlegget i kjelleren. Denne avtalen gir andelseiere i Portalen borettslag rett til å leie parkeringsplass for sine gjester på nærmere angitte betingelser.



Sameiet Jernbanegata ES har inngått avtale med BORG Eiendomsforvaltning om vaktmestertjenester for fellesarealene. Dette bidrar til god drift og forsvarlig forvaltning av garasjelegget.

Ladeanlegg Elbil

Wattif har overtatt ansvaret for drift og fakturering av ladeanlegget i borettslaget. Avtalen har en varighet på fem år, og vi er nå inne i det andre avtaleåret.

I september mottok styret varsel om kontroll av ladeanlegget fra Eltilsynet, og inspeksjonen ble gjennomført 1. oktober. I rapporten ble det påpekt at enkelte kurser manglet merking i kursfortegnelsen, men det ble ikke funnet andre avvik. Manglende merking ble umiddelbart utbedret av elektriker.

Arrangementskomité

Arrangementskomiteen består av Sissel Strand, Berit Sætersdal, Astrid Høigaard samt Elin Dale fra styret. I løpet av 2025 har komiteen gjennomført tre aktiviteter, inkludert planlegging av dugnad og servering av julegløgg.

Dugnaden ble arrangert 7. mai 2025 og hadde svært god oppslutning blant beboerne. Følgende oppgaver ble gjennomført:

- Maling rundt dører innendørs
- Fjerning av grønnske fra steinbed
- Montering av hjørnebeskyttere
- Oljebehandling av utemøbler
- Bytte av lampeskjermer i fellesoppganger og utskifting av to lamper korridor.
- Støvsuging av mesanin og ventilasjonsrom

I tillegg ble det gjennomført en ekstradugnad 6. august, hvor en pall med jord ble båret opp og fordelt i blomsterbed og hekker. Dette arbeidet har spart borettslaget for utgifter til eksterne tjenester.

Under dugnaden ble det servert pølser, brus, kaffe og sjokolade. Det ble også arrangert en utlodning med et gavekort på kr 500,-

Servering av julegløgg og pepperkaker fant sted 29. november 2025, med brus og godteposer til barna. Selv om oppmøtet var lavt, ønsker komiteen å videreføre denne hyggelige tradisjonen for beboerne.

Renhold.

Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler, inkludert levering av matter. Det har vært enkelte utfordringer knyttet til matteskift, men dette er nå løst gjennom god dialog. Renholdet utføres etter fastsatt plan, i tillegg til hovedrengjøring én gang i året.

Vaktmestertjenester.

Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om vaktmestertjenester i vårt borettslag. Det er en timebasert avtale for å kunne ta nødvendig arbeid etter avtale.

Ved behov for ekstra assistanse fra Coor Service Management blir dette fakturert på avtalt timepris.

Reforhandlede og nye avtaler

- Lyse har overtatt fakturering av fjernvarme.



Videre gjøremål

- Spyling av avløpsrør fra bad og kjøkken.
- Fasadevask



Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Lillestrøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

12 av 31

697 Årsregnskap 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG ORG.NR. 915565158, KLIENTNR. 697

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 196 654	772 773
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 733 410	17 712 379
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 518	14 518
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 737 628	-1 713 096
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-9 476 343	-15 451 611
Innsk. øremerk. bankkto		-12 471	-7 033
Uttak øremerk. bankkto		8 892	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-21 667	-131 276
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		508 711	423 882
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 705 365	1 196 654
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 891 223	1 518 101
Kortsiktig gjeld		-185 857	-321 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 705 365	1 196 654



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG ORG.NR. 915565158, KLIENTNR. 697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 710 769	0	10 309 000	9 386 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 631 122	17 661 753	7 630 000	8 065 394
Ladeinntekter elbil		124 639	0	0	0
Andre inntekter	3	227 045	16 554	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 693 575	17 678 307	17 939 000	17 451 394
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 443	-29 892	-28 000	-32 000
Styreonorar	5	-223 000	-212 000	-212 000	-232 000
Avskrivninger	14	-14 518	-14 518	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-12 625	-11 500	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-206 660	-198 710	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-63 143	-47 998	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 508 177	-1 072 459	-946 000	-1 400 000
Forsikringer		-470 986	-385 996	-444 000	-553 000
Kommunale avgifter	8	-2 158 348	-2 105 937	-2 367 000	-2 683 000
Kostnader sameie	21	-592 030	-324 737	-612 000	-612 000
Energi/fyring	9	-1 016 360	-856 184	-885 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 960	-674 470	-687 000	-830 000
Andre driftskostnader	10	-543 992	-510 779	-546 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 552 243	-6 445 180	-7 048 000	-8 135 950
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		10 141 332	11 233 127	10 891 000	9 315 444
Innbetalt andel fellesgjeld		9 476 343	15 451 611	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 617 675	26 684 738	10 891 000	9 315 444
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 218	19 559	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-7 973 483	-8 991 918	-8 568 000	-7 388 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 884 265	-8 972 359	-8 563 000	-7 383 000
ÅRSRESULTAT		11 733 410	17 712 379	2 328 000	1 932 444
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		11 733 410	17 712 379		



PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915565158, KLIENTNR. 697

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	239 457	217 789
Andre varige driftsmidler	14	2 419	16 937
Øremerkede bankinnskudd		147 128	134 657
SUM ANLEGGSMIDLER		638 959 112	638 939 492
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 117	0
Forskuddsbetalte kostnader		317 316	58 488
Andre kortsiktige fordringer	15	4 384	55 614
Energiavregning		0	419 285
Driftskonto OBOS-banken		1 507 570	925 337
Driftskonto OBOS-banken II		18 665	18 601
Sparekonto OBOS-banken		41 172	39 776
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 002
SUM OMLØPSMIDLER		1 891 223	1 518 101
SUM EIENDELER		640 850 335	640 457 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5000		720 000	720 000
Annen egenkapital	16	173 847 282	162 113 871
SUM EGENKAPITAL		174 567 282	162 833 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	146 766 124	157 980 095
Borettsinnskudd	18	319 200 000	319 200 000
Annen langsiktig gjeld		131 072	122 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		466 097 196	477 302 275

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		130 337	274 060
Påløpte renter		39 325	47 049
Annen kortsiktig gjeld	19	16 195	0
Felleskostnader innbetalt til feil selskap		0	337
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 857	321 446

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		640 850 335	640 457 593
--	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	20	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	21	16 957	36 149

Lillestrøm, 11.02.2026

Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Glenn-Johnny Rimmereide /s/ Lasse
Mørkhagen /s/

Julie Sara Strømsborg
Johnsen /s/

Elin Dale /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ekstra kjellerbod	1 200
Felleskostnader	7 258 522
Garasjeleie	369 000
Parkeringsleie	2 400
Kapitalkostnader IN I	9 818 717
Reg.kapitalkostnader IN I	-107 948
Fratrekk kapitalkostnader	-9 710 769
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 631 122

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	36 467
Refusjon eiendomsskatt 2021-2024	176 535
Oppgjør skadesak Tryg	7 500
Viderefakturert faktura fra 2024	6 543
SUM ANDRE INNTEKTER	227 045

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 443

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-223 000
SUM STYREHONORAR	-223 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 359

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 625
SUM REVISJONSHONORAR	-12 625



NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 094
Drift/vedlikehold VVS	-25 608
Drift/vedlikehold elektro	-49 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-256 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-265 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 534
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 040
Kostnader dugnader	-5 339

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 508 177**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-52 801
Vann- og avløpsgebyr	-1 494 995
Renovasjonsgebyr	-610 552

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-2 158 348**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-265 297
Andre fyringskostnader	-751 063

SUM ENERGI / FYRING **-1 016 360**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 767
Vaktmestertjenester	-145 069
Renhold ved firmaer	-306 940
Andre driftskostnader	-34 056
Trykksaker	-3 658
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 359
Andre kontorkostnader	-1 554
Kontingenter	-28 800
Bank- og kortgebyr	-2 951
Øreavrunding	22
Velferdskostnader	-6 070

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-543 992**



NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 050
Renter bank	12
Andre renteinntekter	76 997
SUM FINANSINNEKTER	89 218

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 973 141
Renter på leverandørgjeld	-342
SUM FINANSKOSTNADER	-7 973 483

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	561 400 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	170 109
SUM BYGNINGER	561 570 109

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2019	101 625
Avskrevet tidligere	-84 688
Avskrevet i år	-14 518
	2 419
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 419

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-14 518

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån - for lite innbetalt kapitalkostnader	4 384
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 384

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 499 550
Egenkapital fra IN tidligere	157 676 789
Egenkapital fra IN 2025	9 476 343
Reduksjon EK fra IN	-5 805 400
SUM ANNEN EGENKAPITAL	173 847 282



Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.

	-319 200
Opprinnelig 2018	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 543 116
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 737 628
Nedbetalt tidligere, IN	157 676 789
Nedbetalt i år, IN	9 476 343
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-146 766 124

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 30.03.2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-319 200 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-319 200 000**

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

Annen kortsiktig gjeld

-16 125

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-16 195**

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd

319 200 000

Pantelån

146 766 124

Beregnete IN forpliktelser

161 347 732

TOTALT **627 313 856**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

561 570 109

Tomt

77 000 000

TOTALT **638 570 109**



NOTE 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

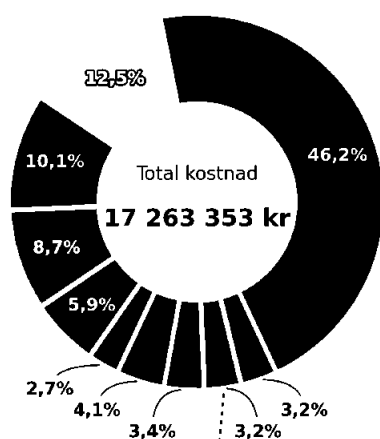
Selskapet eier 36/100 deler (seksjon 2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 16 957.

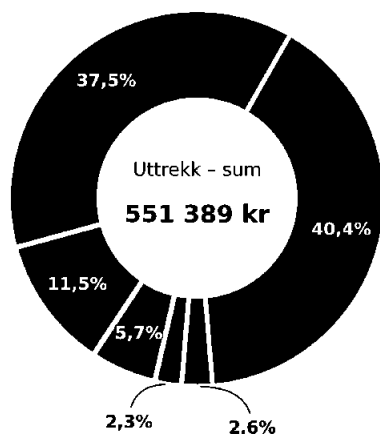
Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Kostnadsdiagram PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG 2025



Finanskostnader	7 973 483 kr
Kommunale avgifter	2 158 348 kr
Avdrag på lån	1 737 628 kr
Drift og vedlikehold	1 508 177 kr
Energi/fyring	1 016 360 kr
Forsikringer	470 986 kr
TV-anlegg/bredbånd	710 960 kr
Kostnader sameie	592 030 kr
Mindre kostnader	551 389 kr
Andre driftskostnader	543 992 kr



Styrehonorar	223 000 kr
Forretningsførerhonorar	206 660 kr
Konsulenthonorar	63 143 kr
Personalkostnader	31 443 kr
Revisjonshonorar	12 625 kr
Avskrivninger	14 518 kr



Kostnadsforklaring – PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 7 973 483 kr

Finanskostnader er renter og gebyrer knyttet til borettslagets lån. Nivået påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

Kommunale avgifter

Beløp: 2 158 348 kr

Kommunale avgifter er lovpålagte gebyrer fra kommunen, typisk vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes ofte etter stipulert eller målt forbruk, renovasjon etter abonnement og avfallsmengde, og eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Avdrag på lån

Beløp: 1 737 628 kr

Avdrag på lån er nedbetaling av selve lånebeløpet. Avdrag er ikke en driftskostnad i resultatregnskapet, men en kontantutgang som likevel påvirker felleskostnadene.

Drift og vedlikehold

Beløp: 1 508 177 kr

Drift og vedlikehold omfatter løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger og fellesanlegg (for eksempel VVS, elektro og uteområder). Posten kan også inneholde egenandeler ved forsikrings saker og mindre reparasjoner.

Energi/fyring

Beløp: 1 016 360 kr

Energi/fyring omfatter strøm og/eller fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Kostnaden påvirkes av forbruk, energipriser og teknisk standard.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 710 960 kr

TV-anlegg/bredbånd gjelder kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggstjenester som fordeles på beboerne.



Kostnader sameie

Beløp: 592 030 kr

Kostnader sameie gjelder borettslagets andel av felleskostnader i et tilknyttet sameie/fellessanlegg, basert på eierandel og vedtatte fordelingsnøkler.

Andre driftskostnader

Beløp: 543 992 kr

Andre driftskostnader er diverse løpende kostnader, for eksempel renhold, vaktmestertjenester, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og kostnader til tillitsvalgte.

Forsikringer

Beløp: 470 986 kr

Forsikringer gjelder felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningsstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Styrehonorar

Beløp: 223 000 kr

Styrehonorar er godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer, og dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 206 660 kr

Forretningsførerhonorar er vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og løpende rådgivning.

Konsulenthonorar

Beløp: 63 143 kr

Konsulenthonorar gjelder rådgiver- og konsulenttjenester utover ordinær forretningsførsel, for eksempel juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Personalkostnader

Beløp: 31 443 kr

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift, lønn og øvrige ytelser knyttet til ansatte eller innleid arbeidskraft. Nivået varierer med aktivitetsnivå og behov for innleie.



Avskrivninger

Beløp: 14 518 kr

Forklaring mangler for denne posten.

Revisjonshonorar

Beløp: 12 625 kr

Revisjonshonorar er kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.



PORTALEN BORETTSLAG

Årsmøte 2026

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen arbeider kontinuerlig med å bli kjent med flest mulig av andelseierne i borettslaget, både etablerte og nye. Målsettingen er å finne flere andelseiere som kan være kandidater til å ta verv i borettslaget. Valgkomiteen har også fulgt styrets arbeid tett fra utsiden på samme måte som andre interesserte andelseiere.

Valgkomiteen har invitert interesserte andelseiere til å melde seg til valgkomiteen gjennom oppslag på oppslagstavlene, på Vibbo og på Facebook. Dette har ikke gitt konkrete resultater i denne omgang, men valgkomiteen håper allikevel at det kan ha inspirert andelseiere til å melde seg ved en senere anledning. Valgkomiteen vil sterkt oppfordre andelshaverne til å ta del i driften av borettslaget, noe som også kan være både interessant og lærerikt for den enkelte.

Som det går fram av årsberetningen har styret lagt bak seg nok et arbeidskrevende år. Valgkomiteen registrerer og setter pris på, at styret melder at arbeidet er gjennomført med godt samarbeid og med gode kollegiale forhold.

Valgkomiteen ønsker derfor å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt. Det er derfor svært positivt at styremedlem Elin Dale har sagt seg villig å være kandidat til styremedlem i ytterligere en ny 2 års periode.

Styremedlem Ole Erik Hedenstad måtte trekke seg på grunn av sykdom i perioden. 1. varamedlem til styret, Knut-Helge Eikrem, overtok hans plass resten av perioden. Det er derfor behov for å velge ett nytt styremedlem for en 2 års periode. Slik oppfylles også valgkomiteens plan om å velge 2 av 4 styremedlemmer hvert år for en 2 års periode.

Til denne styreplassen vil valgkomiteen innstille Stig Nikolaisen, Tærudgata 12, som nytt styremedlem for 2 års perioden.

Knut-Helge Eikrem innstilles, som forrige periode, som 1. varamedlem for ett år. Det er stor mulighet for at Knut-Helge Eikrem vil flytte utenlands om et års tid. Valgkomiteen fant det derfor hensiktsmessig at Eikrem ble valgt til en ett års periode. I praksis deltar jo også varamedlemmene i styrets løpende arbeid.

2. varamedlem Skjalg Nakkim har frasagt seg gjenvalg. Som nytt 2. varamedlem innstilles Gunnar Pedersen, Kanalveien 6.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:

Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	Ikke på valg.
------------------	--------------	---------------

Styremedlemmer:

Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Ikke på valg.
Julie Johansen	Tærudgata 12	Ikke på valg..
Elin Dale	Kanalveien 4	Gjenvalg for 2 år.
Stig Nikolaisen	Tærudgata 12	Ny for 2 år.



Varamedlemmer til styret:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|
| 1. Varamedlem: Knut- Helge Eikrem | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |
| 2. Varamedlem: Gunnar Pedersen | Kanalveien 6 | Ny for 1 år. |

Delegert til OBOS generalforsamling:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| Delegert: Lasse Mørkhagen | Tærudgata 12 |
| Vara for delegert: Elin Dale | Kanalveien 4 |

Valgkomite:

- | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|
| Kai Thoresen | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |
| Birgit Misfjord | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |
| Per Chr. Andersen | Kanalveien 6 | Gjenvalg for 1 år. |

Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse ble på årsmøte i 2025 fastsatt til kr. 223.000 som tilsvarte en økning på 5,4 % i samsvar med SSBs tall for gjennomsnittlig lønnsvekst i 2024.

SSB har beregnet total gjennomsnittlig lønnsvekst for 2025 til 5 %. Valgkomiteen vil foreslå at godtgjørelsen for dette året økes tilsvarende lønnsveksten og fastsettes til kr. 234.000 totalt. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen i Portalen brl
17.2.2026

Kai Thoresen

Birgit Misfjord

Per Chr. Andersen



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 697 Selskapsnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim